

TROIS QUESTIONS À



JEAN-MARC
DAME
REAM

«L'habitat partagé est un segment intéressant du marché immobilier»

«Une partie croissante de la jeune génération est à la recherche de nouveaux modes de vie et de travail. Les projets d'habitat partagé peuvent grandement en profiter», explique Jean-Marc Dame, gestionnaire du fonds immobilier luxembourgeois REAM EU Balanced Real Estate Fund. En septembre, le fonds ouvrira un bâtiment de colocation avec huit chambres dans le quartier européen de Bruxelles.

PETER VAN MALDEGEM

1 Une partie importante de votre portefeuille est investie dans l'habitat partagé (coliving en anglais). Pourquoi ce segment?

Jean-Marc Dame: «L'habitat partagé est un mode de vie où chacun dispose de son espace privé tout en partageant des zones comme la cuisine et le jardin, ainsi que souvent des services communs, comme une salle de sport ou un centre de bien-être. Cette formule offre une solution à ceux qui souhaitent louer un logement meublé dans une grande ville pour une période limitée, par exemple parce qu'ils doivent mener à bien un projet temporaire pour une société internationale.

Le coliving répond à une très forte demande émanant d'une catégorie de clients à la recherche d'une nouvelle façon de vivre et de travailler. Cette tendance devrait encore s'accroître après la crise du Covid-19. Nous ne travaillerons plus toute la journée au bureau, mais à la maison ou dans un espace partagé à proximité de notre domicile. Le concept remporte un grand succès, en particulier dans un centre financier comme Luxembourg.»

2 En 2020, votre fonds affichait un rendement net de 7,32%. Quelle est la part des projets de coliving dans ce résultat?

Dame: «Notre rendement locatif est de 7% et nos activités de location représentent un tiers du rendement. Sur ce plan, l'habitat partagé offre plusieurs avantages.

À Luxembourg, la location d'une maison familiale peut rapporter plus ou moins 3.000 euros par mois avec un bail classique. Ce montant peut passer à 8.000 euros dans le cas d'un habitat partagé. Le coliving réduit également les risques vu que les revenus locatifs sont répartis sur plusieurs locataires. Le risque de vide locatif ou de défaut de paiement est donc réduit. Depuis l'ouverture de nos résidences, le taux d'occupation est de 99%.

En outre, nous ne sommes pas uniquement actifs dans ce secteur. Nous sommes aussi promoteurs de projets destinés à la vente. Ils contribuent également à hauteur d'un tiers au rendement du fonds. Le solde provient de la hausse des prix de l'immobilier.»

3 Vous visez un rendement annuel de 7%. Dans quelle mesure est-ce tenable lorsque l'immobilier est cher?

Dame: «Deux variables sont importantes pour évaluer la pérennité des rendements. Tout d'abord, l'évolution des salaires nets et la part de ce revenu consacrée à la location du logement. Vient ensuite l'évolution des taux d'intérêt. Les taux bas que nous connaissons actuellement sont intéressants pour les nouveaux projets immobiliers, ce qui explique pourquoi ils se portent aussi bien.

À terme, le marché de la location prendra de plus en plus d'importance. Le coliving mise sur les changements de comportement de la jeune génération. Si les taux augmentent, le coliving sera encore plus attractif. Notre rendement locatif est tenable parce que nous pensons que le vieillissement des bâtiments sera compensé par l'inflation naturelle des biens immobiliers, en particulier dans le segment résidentiel. Ces dix dernières années, le prix des anciens bâtiments a augmenté de 5% par an au Grand Duché, alors que l'inflation ne dépassait pas 2%.»